



Reykjavík 25.08.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2016 varðandi eftirfarandi mál.

#### **Tryggvagata 14**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Sigurðar Halldórssonar f.h. Tryggvagötu ehf., mótt. 3. mars 2016, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulagi reits 1.132.1, Naustareits, vegna lóðarinnar nr. 14 við Tryggvagötu. Í breytingunni felst að gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup> fyrir hótelfarfssemi verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal heimilt að greiða fyrir þau stæði sem á vantar, samkvæmt tillögu Glámu/Kím ehf., dags. 2. mars 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. apríl 2016. Tillagan var auglýst frá 1. júlí 2016 til og með 12. ágúst 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Þórhallur Tryggvason, dags. 10. ágúst 2016, Húsfélag Tryggvagötu 16, dags. 10. júlí 2016 og Páll Kristjánsson hdl., dags. 11. ágúst 2016 fh. Hafna fasteignafélags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. ágúst 2016.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 19. ágúst 2016.  
Vísad til borgarráðs.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir og fulltrúi Framsóknar- og flugvallarvina Guðfinna J. Guðmundsdóttir bóka:  
"Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknar- og flugvallarvina samþykkja að vísa málinu til borgarráðs en leggja áherslu á að í athugasemdum við breytingar á deiliskipulagi lýsa rekstararaðilar á svæðinu yfir áhyggjum af fækkun bílastæða. Tekið er undir þær áhyggjur."*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur Glámu/Kím ehf., dags. 2. mars 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. ágúst 2016.

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags Naustreits 1.132.1 sem samþykkt var í borgarráði 03.04.2008**

Höfundar deiliskipulagsins eru Gláma Kím Arkitektar Laugavegi 164 ehf.

Breytingin felst í því að bætt er við texta í kaflanum "Bílastæði".

**Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:**

Almennt er gert ráð fyrir sem flestum bílastæðum neðanjarðar en þau stæði sem eru ofanjarðar skulu fá grænt yfirbragð. Staðsetning bílastæða og innkeyrslurampa er ekki bindandi. Gera skal grein fyrir henni á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja íbúð í nýbyggingum bílakjallara. Heimilt er að gera fleiri bílastæði.

**Tillaga að breyttum texta í skilmálum er svohljóðandi:**

*Almennt er gert ráð fyrir sem flestum bílastæðum neðanjarðar en þau stæði sem eru ofanjarðar skulu fá grænt yfirbragð. Staðsetning bílastæða og innkeyrslurampa er ekki bindandi. Gera skal grein fyrir henni á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja íbúð í nýbyggingum í bílakjallara. **Fyrir gististarfsemi er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup>. Fyrir aðra atvinnu/þjónustustarfsemi er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup>. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal greiða fyrir þau stæði sem á vantar sbr. Gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðagjald.***

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2016 og í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2016 .

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2016 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2016.



## Varðar: Tryggvagötu 14

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Sigurðar Halldórssonar f.h. Tryggvagötu ehf., mótt. 3. mars 2016, varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulagi reits 1.132.1, Naustareits, vegna lóðarinnar nr. 14 við Tryggvagötu. Í breytingunni felst að gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup> fyrir hótelfarfssemi verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal heimilt að greiða fyrir þau stæði sem á vantar, samkvæmt tillögu Glámu/Kím ehf., dags. 2. mars 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. apríl 2016. Tillagan var auglýst frá 1. júlí 2016 til og með 12. ágúst 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Þórhallur Tryggvason, dags. 10. ágúst 2016, Húsfélag Tryggvagötu 16, dags. 10. júlí 2016 og Páll Kristjánsson hdl., dags. 11. ágúst 2016.



### Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir.

1. Þórhallur Tryggvason, dags. 10. ágúst 2016
2. Húsfélag Tryggvagötu 16, dags. 10. júlí 2016
3. Páll Kristjánsson hdl., dags. 11. ágúst 2016

### Efnislegar athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Þórhallur Tryggvason, dags. 10. ágúst 2016  
*Þessi breyting á deiliskipulagi virðist ganga út á að sleppa eigi fyrirhuguðum bílastæðakjallara á byggingarreitnum. Gangi þetta eftir mun það auka gríðarlega álag á þau bílastæði sem nú eru til staðar. Þetta er algjörlega ósættanlegt fyrir okkur sem búum og störfum á svæðinu. Það er óeðlilegt að halda því fram núna að ekki sé hægt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um, þegar fyrir liggja teikningar í skipulagi með stórum bílakjallara.*
2. Húsfélag Tryggvagötu 16, dags. 10. júlí 2016  
*Þessi breyting á deiliskipulagi virðist ganga út á að sleppa eigi fyrirhuguðum bílastæðakjallara á byggingarreitnum. Gangi þetta eftir mun það auka gríðarlega álag á þau bílastæði sem nú eru til staðar. Þetta er algjörlega ósættanlegt fyrir okkur sem búum og störfum á svæðinu. Það er óeðlilegt að halda því fram núna að ekki sé hægt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um, þegar fyrir liggja teikningar í skipulagi með stórum bílakjallara.*
3. Páll Kristjánsson hdl., dags. 11. ágúst 2016 fyrir hönd Hafna fasteignafélags  
*Félagið setur sig alfarið upp á móti öllum breytingartillögum er miða að fækkun bílastæða við nýbygginguna. Verulegur skortur er á bílastæðum á svæðinu og ljóst að með tilkomu hótelsins og annarrar uppbyggingar á reitnum mun þrengja frekar að. Samkvæmt fyrirliggjandi teikningum er auðvelt að breyta hóteli yfir í íbúðir komi til þess á seinni stigum. Óháð því eru engar faglegar né efnislegar forsendur að fallast á beiðni lóðarhafa. Bílastæðum á svæðinu hefur á fækkað undanfarið á*



*sama tíma og umsvif hafa aukist. Má þar nefna bílastæði milli Borgarbókasafns og Hafnarhvals, sem og á lóðinni sem um ræðir. Þá hefur bílastæðum við Seljaveg fækkað verulega.*

**Svör:**

Í greinargerð núgildandi deiliskipulags frá 2008 kemu fram að á reitnum sé heimilt að reisa fjölbýli með íbúðum eða hóteli á efri hæðum. Í núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Tryggvagata 14 inn á svæði miðborgarbyggðar. Þar segir: „Efla skal miðborgina sem kjarna stjórnýslu, menningar, ferðabjónustu, verslunar og þjónustu auk fjölbreyttrar íbúðarbyggðar. Miðborgin verði ávallt fyrsti valkostur við staðarval stjórnýslu- og menningarstofnana ríkis og borgar.

Stærð og umfang bygginga ásamt notkun er höfð til grundvallar þegar kröfur um bílastæði eru gerðar fyrir viðkomandi deiliskipulagsreiti. Deiliskipulagsbreytingin sem hér er til umræðu skilgreinir bílastæðabókhald eftir starfsemi. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja íbúð, fyrir gististarfsemi er gerð krafa um eitt stæði á hverja 120 m<sup>2</sup> og fyrir aðra atvinnustarfsemi er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup>. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal greiða fyrir þau stæði sem á vantar sbr. Gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðagjald. Ef lóðarhafi ákveður að byggja fjölbýlishús fyrir íbúðir á lóðinni þarf að gera ráð fyrir 1 bílastæði per. íbúð og greiða fyrir þau stæði sem ekki verður komið fyrir á lóð.

Gististarfsemin sem hér er til umræðu skilgreinir notkun byggingarinnar sem hótelfarfsemi án ráðstefnuhalds. Slík starfsemi krefst ekki eins mikils fjölda bílastæða og ef t.d. um skrifstofubyggingu eða íbúðir hefði verið að ræða, eða hótél með ráðstefnuhaldi. Gerð er krafa um 1 bílastæði á hverja 120 m<sup>2</sup> byggingarmagns, sem er í samræmi við nýsamþykktar samskonar skipulagsáætlanir. Tillagan gerir ráð fyrir að 27.7 stæðum verði komið fyrir á lóðinni.

Stæðum á yfirborði hefur fækkað við Borgarbókasafn og Seljaveg í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur2010-2030 um þéttingu byggðar og aukna hlutdeild annarra samgöngumáta en einkabílsins. Lækjargata með skiptistöð fyrir Strætó er í næsta nágrenni við skipulagsreitinn og bílastæðahús við Vesturgötu 7 er rúma 110 m loftlína frá lóð Tryggvagötu 14. Einnig er fyrirhugað nýtt bílastæðahús við Hörpu/Hafnarstræti og við Mýrargötu við svokallaða Vesturbugt sem mun rísa á næstu árum

**Niðurstaða:**

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.

Reykjavíkurborg  
Til þess er málið varðar

Reykjavík, 11. ágúst 2016

**Efni: athugasemdir við auglýsingu um deiliskipulagsbreyting við Tryggvagötu 14, Reykjavík**

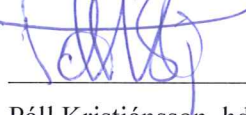
Undirritaður gætir hagsmuna Hafna fasteignafélags ehf. kt. 610612-0590 og er jafnframt einn eiganda félagsins. Félagið er eigandi að 4. hæð fasteignarinnar að Tryggvagötu 11. KRST lögmenn eru m.a. með aðstöðu á hæðinni

Félagið setur sig alfarið upp á móti öllum breytingartillögum er miða að fækkun bílastæða við nýbygginguna. Verulegur skortur er bílastæðum nú þegar á svæðinu og ljóst að með tilkomu hótelsins og annarrar uppbyggingar á reitnum að enn frekar mun þrengja að.

Skv. fyrirbyggjandi teikningum, er undirritaður var kynntur fyrir á sínum tíma, er auðvelt að breyta hóteli yfir í íbúðir komi til þess á síðari stigum. Óháð því er ljóst að engar faglegar eða efnislegar forsendur eru fyrir því að fallast á beiðni lóðarhafa.

Undafarið hefur bílastæðum á næsta nágrenni fækkað verulega á sama tíma og umsvif hafa aukist, m.a. með fjölgun veitingastaða og annararrar þjónustu. Má þar nefna bílastæði milli Borgarbókafsafns og Hafnarhvols, sem og á lóðinni sem nú er deilt um, annars vega við Tryggvagötu og hins vegar við Vesturgötu. Þá hefur bílastæðum við Seljaveg verið fækkað verulega

Virðingarfyllt,



Páll Kristjánsson, hdl.

## **Ann María Andreassen**

---

**Frá:** USK Skipulag  
**Efni:** FS: SV: Tryggvagata 14. Breyting á deiliskipulagi. Athugasemd

Fyrir hönd húsfélags Tryggvagötu 16 gerum við athugasemd við breytingu á deiliskipulagi.

- Þessi breytinga á deiliskipulagi virðist ganga út á að sleppa eigi fyrirhuguðum bílastæðakjallara á byggingarreitnum. Gangi þetta eftir mun það auka gríðarlega álag á þau bílastæði sem nú eru til staðar. Þetta er algjörlega óásættanlegt fyrir okkur sem búum og störfum á svæðinu.
- Það er óeðlilegt að halda því fram núna að ekki sé hægt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um, þegar fyrir liggja teikningar í skipulagi með stórum bílakjallara.

Húsfélagið Tryggvagötu 16 fer því fram á að borgin hafni þessari deiliskipulagsbreytingu.

Pórhallur Tryggvason  
Svanur Kristbergsson  
Halldór Ásgeirsson  
Elísabet Urbancic

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** thorhallur@orkuvirki.is  
**Sent:** 10. ágúst 2016 00:02  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Tryggvagata 14. Breyting á deiliskipulagi. Athugasemd

Ég undirritaður Þórhallur Tryggvason geri athugasemdir við áætlaða breytingu á deiliskipulagi.

Ég hef hagsmuna að gæta sem eigandi og íbúi á Tryggvagötu 16.

- Þessi breytinga á deiliskipulagi virðist ganga út á að sleppa eigi fyrirhuguðum bílastæðakjallara á byggingarreitnum. Gangi þetta eftir mun það auka gríðarlega álag á þau bílastæði sem nú eru til staðar. Þetta er algjörlega óásættanlegt fyrir okkur sem búum og störfum á svæðinu.
- Það er óeðlilegt að halda því fram núna að ekki sé hægt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um, þegar fyrir liggja teikningar í skipulagi með stórum bílakjallara.

Ég fer því fram á að borgin hafni þessari deiliskipulagsbreytingu.

Þórhallur Tryggvagata kt. 261060-6399  
Tryggvagötu 16 101 Reykjavík

vinsamlegast staðfestið móttöku þess póst.